

Durch gezielte Maßnahmen kann die Immobilienwirtschaft den Energieverbrauch optimieren

# ESG als Chance für Betreiber und Eigentümer begreifen

Der Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien steht vor großen Herausforderungen. Einerseits müssen die Betreiber mit gestiegenen Lohnkosten sowie Sachkosten für Energie und Miete umgehen und sehen sich dem weiter zuspitzenden Fachkräftemangel ausgesetzt. Andererseits sind Eigentümer und Projektentwickler mit gestiegenen Zinskosten sowie unsicheren Lieferketten und damit höheren Baukosten konfrontiert. Die Neuentstehung und Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden auf dem Pflege- und Gesundheitsimmobilienmarkt stagniert. Ungleiche Kaufpreiserwartung zwi-

schen Verkäufer und Käufer bremsen Investitionstätigkeiten aus und sorgen für große Unsicherheiten am Investmentmarkt. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien hoch. Für die immer älter werdende Gesellschaft benötigt das Gesundheitswesen dringend größere Kapazitäten an stationären und ambulanten Plätzen.

Was können Investoren und Betreiber von Gesundheitsimmobilien also tun, um der Nachfrage gerecht zu werden und gleichzeitig wirtschaftlich zu handeln? Die Erfüllung und Einhaltung von ESG-Kriterien könnte die Chance zur Lö-



**DOWNLOAD**  
Analysen zu Themen wie ESG, Digitalisierung und Management finden Abonnenten zum Download unter [careinvest-online.net/markt\\_analysen/management\\_analysen](https://careinvest-online.net/markt_analysen/management_analysen)

sung des Dilemmas sein. Mit einem durchschnittlichen Energie-Gesamtverbrauch von 343 kWh/m<sup>2</sup>a belegt das Segment der Gesundheitsimmobilien einen Spitzenrang im Vergleich zu Hotel (23 kWh/m<sup>2</sup>a), Büro (217 kWh/m<sup>2</sup>a) oder Shopping Centern (185 kWh/m<sup>2</sup>a).

Die Gründe: Menschen in Pflegeeinrichtungen und Krankenhäusern verlassen seltener das Haus, benötigen also mehr Heizenergie und Strom. Auch der Energieverbrauch für Wasser ist höher. Beispielsweise wird, um jegliches Risiko auszuschließen, dass sich in der Anlage lebensgefährliche Legionellen bilden, das Trinkwasser

## Immobilien

► **IN PADERBORN** entsteht auf einem ehemaligen Kasernengelände ein Quartier für altersgerechtes Wohnen. Der Berliner Projektentwickler HCRE Health Care Real Estate entwickelt dort eine Kurzzeitpflege mit rund 26 Plätzen, 76 Einheiten für das Betreute Wohnen sowie Platz für eine Tagespflege und einen ambulanten Pflegedienst. Betreiber wird das Wermelskirchener Familienunternehmen Carpe Diem. Der Baustart soll im Frühjahr 2023 erfolgen, mit der Fertigstellung wird bis Anfang 2025 gerechnet.

► **IN BODENMAIS** hat der auf Pflege- und Seniorenwohnen spezialisierte Entwickler Bayerncare eine Bestandsimmobilie erworben. Das jetzt angekaufte Objekt verfügt über 60 Pflegeplätze in 49 Wohneinheiten und wurde 2010 errichtet. Die Transaktion umfasste ebenfalls den Kauf einer Seniorenresidenz in Bad Kötzing mit 93 Pflegeeinheiten und 152 Plätzen.

► **IN LINDENBERG** im Allgäu haben die Bauarbeiten für eine Senioreneinrichtung begonnen. Der Immobilienentwickler GBI will bis Ende 2023 vier Häuser mit insgesamt 62 Wohneinheiten fertigstellen.



Foto: HCRE

**Der Baustart für das Quartier in Paderborn ist für das Frühjahr 2023 geplant.**

► **IN LINZ** am Rhein konnte die auf Hospitality-Immobilien spezialisierte Unternehmensgruppe The Flag kürzlich das Richtfest für eine direkt am Rhein gelegene Apartment-Anlage feiern. Das Haus wird über 36 Zweieinhalb-Zimmerwohnungen, 17 Zwei-Zimmerwohnungen und 22 Ein-Zimmerwohnungen verfügen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2023 geplant.



**MEHR IMMOBILIEN-NEWS**  
[careinvest-online.net](https://careinvest-online.net)

auf 80 Grad erhitzt. Oftmals wird dabei die gesamte Technik auf 80 Grad laufen gelassen. Durch die hohen Systemtemperaturen sinkt die Effizienz der Anlagen, während Verteilverluste, Heizkosten und Emissionen steigen. Es entstehen unnötige Kosten, mit denen man auch Personal bezahlen oder die Wohn- oder Arbeitsplatzqualität verbessern könnte, gleichzeitig würde die Umwelt entlastet. Wo viel CO<sub>2</sub> anfällt, kann auch viel eingespart werden – mit dem richtigen Werkzeug und der richtigen Konfiguration der Gebäudetechnik ließe sich die Effizienz der Anlagen schnell hochfahren.

### Smarte Technologie hilft beim Kosten sparen

Durch die Installation von Smart-Meter-Gateways mit Schnittstellen zwischen Mietern beziehungsweise Nutzern sowie Plattformanbietern können Verbräuche granular erfasst und Energiesparpotenziale ermittelt werden. Durch wenig Aufwand lässt sich so der Primärenergieverbrauch von Gebäuden um bis zu zehn Prozent senken. Die Einsparungen können vom Betreiber an anderer Stelle eingesetzt werden und ihm so zu mehr Rentabilität verhelfen.

Und auch der Eigentümer sollte nicht nur aus Gründen von höheren Mieteinnahmen ein Interesse an der Nachhaltigkeit seiner Immobilie haben. Auf dem Weg zum EU-Ziel Klimaneutralität bis 2045, spielt der Gebäudesektor eine entscheidende Rolle. Die ökologische Nachhaltigkeit sowie der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck einer Immobilie werden zukünftig eng mit der Nutzung und folglich mit dem Wert und der Vermarktung einer Immobilie in Verbindung stehen.

Um die Wertentwicklung ihrer Immobilie sicher zu stellen, sollten Eigentümer ein Interesse an der Ausrüstung ihrer Assets haben, um aktiv Einfluss zu nehmen und mehr Gestaltungsspielraum gegenüber dem Mieter zu haben. Beispielsweise ist die Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten sehr wichtig, um Verbesserungen an der Energieeffizienz der Immobilie vornehmen zu können. Andernfalls



**„Durch Green Lease Vereinbarungen kann die Nachhaltigkeit von Immobilien entscheidend verbessert werden.“**

Oliver Spiewak, Primonial REIM Germany

kann es passieren, dass die Immobilie am Ende der Mietlaufzeit einen massiven Wertverlust erleidet (Stranding) und zur Weitervermietung erst einmal für den Markt ESG-tauglich gemacht werden muss.

### Durch Energieeffizienz Wertverlust vermeiden

Eigentümer sollten im Vorfeld entsprechende Mietverträge mit den Betreibern aushandeln und beispielsweise einen sogenannten ESG-Appendix, auch Green Lease genannt, vereinbaren. Dadurch soll der Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und der Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie angehalten werden.

Die Bemühungen des Vermieters und Mieters zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes werden durch den Appendix gemeinsam formalisiert. Neben Regelungen zur strukturierten Verbrauchsdatenerfassung und der Optimierung von

**GASTAUTOR**  
des Beitrags ist  
Oliver Spiewak,  
Head of Transaction  
Management Health-  
care, Primonial  
REIM Germany AG

Energieverbräuchen, spielen auch die Reinigung des Gebäudes, das Abfallmanagement, die Einsparung von Wasser sowie die Implementierung von E-Mobilität eine entscheidende Rolle.

Der Regelungskatalog sollte schnellstmöglich zum Standard für jeden Mietvertragsneuabschluss und auch Bestandsmietvertrages werden. Anreiz – und man kann es nicht oft genug betonen – sollten die gemeinsamen Kostenvorteile sein, die sich aus Energieeinsparungen ergeben mit dem Ziel der Erhöhung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit. Wichtig bei der Umsetzung der Ziele sind im Gegensatz zum historisch eher distanzierteren Verhältnis von Eigentümer und Betreiber ein aktiver Dialog und die Kooperation.

### Betreiber und Eigentümer sollten eng kooperieren

Aufgrund der gestiegenen Baukosten auf Seiten der Investoren sowie der gestiegenen Sachkosten und dem Fachkräftemangel auf Seiten der Betreiber von Pflege- und Gesundheitsimmobilien, stagniert derzeit die dringende Schaffung neuer und die Modernisierung älterer Gesundheitsimmobilien.

Um die Kluft zwischen Nachfrageüberschuss und Problemen in der Bereitstellung von Gesundheitsimmobilien für eine immer älter werdende Gesellschaft zu überwinden, sind aktive Maßnahmen zwischen Betreibern und Eigentümern erforderlich. Auch wenn es vielen Marktteilnehmern nach wie vor als eine zusätzliche Herausforderung in der Bewerksstellung erscheint, könnten die Erfüllung und Einhaltung von ESG-Faktoren in der Immobilienbewirtschaftung die Lösung des Dilemmas darstellen.

Durch Einsparung von Energieverbräuchen können Betreiber und Eigentümer Wettbewerbsvorteile erzielen. Dazu bedarf es eines aktiven Dialogs und einer engen Zusammenarbeit beider Parteien. Zudem sollten die Nachhaltigkeitsziele standardmäßig in Mietverträgen verankert werden. └

**Auf dem Weg zur Klimaneutralität spielt der Gebäudesektor eine entscheidende Rolle.**